

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 26/04/2018

תיק מס': 1375

מס מינוי: 312-2018

לכבוד

המבקשים:

ה"ה פורד אביבה

ע"י השמאי: קובי קלפון ו/או אהרון ויסבלום

E-mail-office@rea.co.il

המשיבים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה "חדרה"

ע"י השמאי: פנינה נוי

E-mail – noy-aaa@zahav.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

חלקה 24 בגוש 10581

שכונת גבעת אולגה

חדרה

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

1 מטרת הערכה:

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובעת ממימוש זכויות מלא .

2 הצדדים

המבקש:

שמאי המבקש : קופי קלפון ו/או אהרון ויסבלום

המבקשים : פורד אביבה

המשיבה : פנינה נוי

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חדרה".

3 מועדים

ביקור בנכס: בתאריך 24.04.2018 ע"י הח"מ.

דיון: לא נערך דיון - בהסכמת הצדדים.

4 תאריך קובע

תאריך קובע בגין אישור תכנית:

סימוכין לסעיף 119(א) לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תחושב לכל תכנית שלא שולם בגינה היטל השבחה ביום כניסתה לתוקף, שהינו 15 יום לאחר פרסום תוקף ברשומות. בגין אישור תכניות:

- חד/761 – 1.10.1985

- חד/947 – 17.12.1993

- חד/מק/450 ה' – 26.7.1999

- חד/2020 – 26.5.2014

מסמכים 5

5.1 מטעם המבקש :

- שומת הוועדה המקומות שנערכה ע"י השמאית "פנינה נוי".
- השגה לעניין היטל השבחה, שנערכה ע"י שמאי המבקשים "אהרון ויסבלום".
- העתק רישום מפנקס הזכויות .
- הודעת חיוב בגין היטל השבחה .

5.2 מטעם המשיבה :

- לא נמסרו מסמכים.

6 תיאור הנכס והסביבה

גוש: 10581
חלקה: 24
שטח חלקה: 810 מ"ר
שטח נישם : מחצית החלקה בשטח של 405 מ"ר
זכויות במקרקעין : בעלות
מהות הנכס : חלקה בלתי מבונה .
מהות הבקשה : מימוש זכויות מלא – העברת זכויות
כתובת: שכל גבעת אולגה חדרה

7 תיאור הנכס והאזור

החלקה ממוקמת בשכונת גבעת אולגה, הממוקמת בצד המערבי של העיר חדרה, במתחם הקרקע התחום בין כביש מספר 2 במזרח, כביש שדרות מנחם בגין בדרום, כביש "שפירא חיים משה" במערב, וכביש "חש"י בצפון".

רחוב "שד" מנחם בגין" מהווה כביש מרכזי בשכונה המחובר בין העיר חדרה במזרח (מזחית לכביש מספר 2) לבין שכונת גבעת אולגה וחוף הים במערב, הכביש עובר לאורך צידה הדרומי של החלקה.

הסביבה בחלקה מאופיינת במגרשים לא מפותחים ו/או לא בנויים.

החלקה הנדונה מהווה חטיבת קרקע בעלת צורה אי רגולרית, לא בנויה, הנכס הנישום הינו מחצית החלקה.

8 הזכויות בחלקות :

8.1 חלקה 24 גוש 10581 :

בהתאם להעתק רשום מפנקס הזכויות, נסח מספר 74174 מיום 22/02/2018, עולים הפרטים להלן:

שטח החלקה הרשום = 810 מ"ר.

זכויות הבעלות רשומות כדלקמן :

הירט גד- החלק בנכס = 1/4.

הירט עיינה- החלק בנכס- 1/4.

אביבה(וייאן)פורד- החלק בנכס- 1/2.

הערות :

- קיים הסכם שיתוף בין הבעלים.

- רשומה הרעת אזהרה סעיף 126 – שם המוטב: חדאד עופר ודקלה, על הבעלות של אביבה(וייאן)פורד.

9 מצב תכנוני :

9.1 תכנית חד/ 761, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב.פ. 3248 מיום 15.9.85.

בהתאם לתוכנית זו יעוד החלקה הינו אזור מגורים א'.
רשימת התכליות המותרות באזור מגורים (סעיף 13.3) לתקנון התוכנית:
אזורי מגורים :
באזורי מגורים תותר הקמת בניני מגורים והשימושים הבאים עפ"י תכנית מפורטת :
בניני ציבור ומוסדות ציבור
מועדונים פרטיים וחברתיים לבידור ולתרבות
שטח ציבורי פתוח , מגרשי משחקים וספורט
משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית
דרכים ושטחי חניה .
מסחר קמעונאי לשמוש תושני השכ' .
סל הזכויות האושר באזור מגורים א' ע"ס תכנית זו :
מגורים א' , בצבע כתום רוחב חזית מינימאלית : 16,18 תכנית קרקע : 30,30 , מס' קומות
מקס' : 2,2 סה"כ בניה ברוטו בכל הקומות : 40,40
קוי בנין :
חזית עפ"י תשריט , עפ"י תשריט, צד : 4,4
אחורי : 6,6

9.2 תכנית חד/ 947, שהודעה בדבר אישורה פורסמה למתן תוקף ב.פ. 4172 מיום 2.12.93, בתוכנית זו נקבעו הוראות הקמת מרתפים .

הוראות בנייה ושימושים למרתפים ע"ס תכנית זו באזור מגורים בבתי קומות :
ליחידות מגורים הצמודות לקרקע יותר לבנות מרתפים ע"י ההוראות באזור מגורים צמודי
קרקע, להלן הוראות בנייה למרתפים באזור מגורים צמודי קרקע :
שטח בנייה מקסימאלי 50 מ"ר ליח"ד כשטחי שירות.
שימושים מותרים: מקלט, חדר מכונות והסקה, חנייה , מחסן.
גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
המרתף יבנה בקווי הבניין ותהיה אליו כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך .
כל בנייה בשטח שמעל 50 מ"ר תיחשב כשימוש עיקרי ותהיה חלק מאחוזי הבנייה המותרים
באזור.
ליח"ד שאינן צמודות לקרקע מותר לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר, שטח זה ייחשב כשטח שירות
ויוצמד לדירה אליה הוא משתייך.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

שימושים מותרים :
מחסן כללי משותף לדיירי הבית. מחסן זה יירשם כרכוש משותף של כל יחידות המשנה בבניין חנייה.
חדרי מכוניות, חדר הסקה, פיר מעלית.
מרחב מוגן .
לא יותר שימוש מסחרי במרתף ואין להשכיר בו שטחים, שטח מרתף לשימושים הנ"ל ייחשב כשטח שירות.
המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין, אלא אם לדעת הוועדה המקומית הוא משתלב מבחינה אסתטית בשטח ואינו פוגע במקרקעין שכנים, והדבר נדרש מבחינה תכנונית לחנייה, במקרה זה ניתן לאשרו בקו "0".
זכויות בנייה במרתף : שטח המרתף ייחשב כשטח שירות ושיעורו יהיה עד 50% משטח קומה טיפוסית של המבנה שמעליו, במקרה של חנייה בקו "0", שטח המרתף עשוי להגיע עד 100% משטח המגרש .

9.3 תכנית חד/ במ/938, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ.4211 מיום 30/04/1994.

מטרת התוכנית :
ביטול שלבי ביצוע כמופיע בסעיף מגבלות בנייה בתקנות תכניות חד/761, חד/762, חד/764 .
שינוי חלוקה במגרשים בכביש מספר 100.
הקמת מגדל מים ובריכת מים לאספקת מים למערב חדרה .
יחס לתוכניות אחרות :
תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלוצה .
תכנית זו משנה תכנית מתאר מופקדת מספר חד/450 ותוכנית מאושרת חד/905 .
תכנית זו משנה תכניות חד/761, חד/762, חד/764 .
תכליות :
כל התכליות שבתחום תכניות חד/761, חד/762, חד/764 המתייחסים לחלקים הנכללים בתוכנית זו יישארו ללא שינוי.
הוראות בנייה :
כל הוראות תכנית חד/761, חד/762, חד/764 יישארו בתוקף למעט סעיף שלבי הביצוע המתייחס לשטחים מן התוכנית הנ"ל הנכללים בתוכנית זו , בתוכנית חד/764 סעיף מספר 32 .
במקום הסעיף הנ"ל תהיינה ההוראות כדלקמן :
כל עוד לא יבוצע המעבר הדו- מפלסי, לא תורשה כניסת כלי רכב מן הדרך המהירה לדרך מספר 13 .
לאחר הקמת המעבר הדו מפלסי יבוטל הצומת המרומזר הקיים היום בדרך מספר 2, בצפון גבעת אולגה .

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

עם הקמת המחלף יבוטלו פניות שמאלה בצומת הקיים .
הוצאת היתרי בנייה רק לאחר תחילת ביצוע מחלף גבעת אולגה .
האכלוס לאחר פתיחת מחלף גבעת אולגה לתנועה .

9.4 תכנית חד/ מק/ 450/ו', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4706 מיום 1.12.98 :

מטרת התוכנית :

קביעת קווי בניין למחסנים, למבנה חנייה מקורה ולביתני אשפה יפ, סעיף 62א(א)(4) .

קביעת הוראות בדבר עיצוב ומיקום חניות, מחסנים וביתני אשפה עפ"י סעיף 63א(א)(5) .

חנייה :

קווי בניין – יותרו גגות הצללה לחנייה הכוללים גג ועמודים ללא קירות ו/ או חלונות, בקווי בניין אחוריים וצדדים עד לקו אפס .

גובה מרבי פנימי – עד 2.20 מטר .

שטח – שטח החנייה יקבע על פי התוכניות הראשיות על תיקוניהם החלות באותו אזור.

מחסנים :

יותר מחסנים בתחום קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי או בקווי בניין צידי ואחורי עד "0" , .

יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי .

לא יותר פתחים ו/ או חלונות בקו בניין אפס .

גובה מרבי – עד 2.20 מטר .

שטח – שטח המחסן יקבע על פי התוכניות הראשיות על תיקוניהם החלות באותו אזור .

יותר מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור .

ביתן אשפה :

יותר ביתני אשפה בתחום קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי או בקווי בניין צידי ואחורי עד "0" , .

יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי .

לא יותר פתחים ו/ או חלונות בקו בניין אפס .

גובה מרבי – עד 2.20 מטר .

שטח – שטח ביתן האשפה ייקבע על פי התוכניות הראשיות על תיקוניהם החלות באותו אזור .

9.5 תכנית לתכנית חד/ 450/ה', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4783 מיום 11.7.99, נקבעו בין היתר שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר.

מטרת התכנית :

1. שינוי הוראות בניה באזור מגורים א' ו-ב'

2. קביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים .

שטחי שירות :

בתוכניות שבהן לא נקבעו שטחי שירות, יהיו אחוזי הבנייה ושטחי הבנייה ושטחי הבנייה שנקבעו שטחים עיקריים .

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן .
על פי התכנית נקבעו שטחי שירות באזור מגורים ד', כדלקמן :
מעל למפלס הכניסה הקובעת :
קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.
בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים.
בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות, מבואות ומערכות בכל קומה.
מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות) :
בבנין עד 12 יח"ד - 3.5 מ"ר ליח"ד .
בבנין 12-24 יח"ד - 3 מ"ר ליח"ד.
בבנין מעל 24 יח"ד - 2.5 מ"ר ליח"ד .
הערות :
לא תותר העברת משטח שירות זה לשטחים אחרים.
שטח מרבי למבואה יהיה 150 מ"ר .
יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד .
מחסן פרטי בשטח של 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר מדרגות .
מערכת טכנית :
בבנין עד 30 יח"ד - 20 מ"ר
עד 40 - 30 יח"ד - 25 מ"ר
מעל 40 יח"ד - 30 מ"ר
ח. אשפה וגז :
בבנין עד 10 יח"ד - 15 מ"ר
בין 10 - 25 יח"ד - 20 מ"ר
מעל 25 יח"ד - 25 מ"ר
בבנין גובה מאד תותר תוספת חדר מדרגות בנדרש ע"י הרשויות המוסמכות .
מתחת למפלס הכניסה הקובעת :
חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. חנייה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב'(5) בחד" / 947 .
מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת .
מערות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.
חדר מדרגות ומבואה – כמו בשטח קומת המגורים.
מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א .

9.6 תכנית חד/2020, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6798 מיום 11/05/2014

החלקה מסומנת בתכנית ב"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת".
בהתאם להוראות התכנית נקבע, כי בתכניות חדשות מפורטות ייקבעו הוראות הבניה הבאות:
בכל תכנית חדשה הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד, שינוי גובה בניינים וכד' יקבעו
הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית, תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי
באזור.

תכניות חדשות לתוספת יח"ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה ועפ"י הקריטריונים
המפורטים בסעיף 4.א.4.1.2 וסעיף 5.א.4.1.2 בתקנון התכנית ובתנאים הבאים:
בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא מעל 12 יח"ד לדונם, תותר תוספת יח"ד כך
שהצפיפות לא תעלה על 16 יח"ד לדונם.

בכל תכנית לתוספת יח"ד, גודל יח"ד הממוצעת בבניה רוויה גבוהה יהיה 122 מ"ר עיקרי
(110 מ"ר ליחידה + 12 מ"ר למרפסת מקורה).

10 עמדות הצדדים:

10.1 תכנית חד/ 761

10.1.1 שמאי המבקש

שווי מצב קודם :

$$1350 \text{ מ"ר} * \$ 6 * 1.49 * 0.9 = 10862 \text{ ₪}$$

שווי מצב חדש :

$$810 \text{ מ"ר} * \$ 11 * 1.49 * 0.9 = 12491 \text{ ₪}$$

השבחה = 1629 ₪

היטל = 814 ₪ לחלקה בשלמות

היטל למצחית החלקה = 407 ₪

10.1.2 שמאי המשיבה:

שער דולר : 1.49 ₪ למועד קובע

מקדם הפחתה למושע = 0.9

שטח המגרש לפני הפרשה לצרכי ציבור - 1350 מ"ר

שווי מצב קודם :

$$\$ 8100 = \$ 6 * 1350$$

$$\$ 7290 = \$ 8100 * 0.9$$

$$10,862.10 \text{ ₪} = \$ 7290 * 1.49$$

שווי מצב חדש :

$$\$ 16200 = \$ 20 * 810$$

$$\$ 14580 = \$ 16200 * 0.9$$

$$21,724.20 \text{ ₪} = \$ 14580 * 1.49$$

השבחה : 10862.10 = 21,724.20 – 10862.10

נשוא השומה מהווה מחצית החלקה : 5431 ₪ = 10862.10 * 0.5

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

10.2 תכנית חד/ 947 :

10.2.1 שמאי המבקש :

שווי המרתף : 50 מ"ר * 0.35 * 360 ₪ = 0.9 * 5670 ₪
ההיטל = 2835 ₪ לחלקה בשלמות

10.2.2 שמאי המשיבה :

מקדם מרתף : 0.35
שטח המרתף במ"ר = 50 מ"ר = 550 ₪ /מ"ר אקו'
ההשבחה : 9625 ₪ = 50 * 0.35 * 550

10.3 תכנית חד/ 450 ה' :

10.3.1 שמאי המבקש

16 מ"ר * 0.25 + 15 מ"ר * 0.7 = 14.5 מ"ר אקו'
14.5 מ"ר אקו' * 940 ₪ = 0.9 * 12267 ₪
ההיטל = 6134 ₪

10.3.2 שמאי המשיבה :

מחסן – 16 * מקדם מחסן בניכוי חצר = 0.25
+ חדר יציאה לגג = 15 * מקדם חדר יציאה לגג = 0.7
סה"כ = 14.50 מ"ר מבונה אקו'
ההשבחה - 12060 ₪ = 832 * 14.50 מ"ר

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

10.4 תכנית חד/ 2020

10.4.1 שמאי המבקש

לדעתנו זכויות הבניה לפי חד/ 2020 אינה מקנה אחוזי בניה נוספים קריאה נכונה ויסודית של כל התכנית, מלמדת כי התכנית קובעת אחוזי בניה רק במקומות המוגדרים ייעודים חדשים בתכנית, ולא במקומות הצבועים בקווי תכלת ולכן אלכסוניים והמוגדרים כשטח לייעוד עפ"י תכנית מאושרת.

במקומות אלו התכנית רק מתווה מגבלות שונות שנועדו לשמור על אופי כללי של פיתוח העיר, וכפי שנאמר במפורש בסעיף 4.1 לתכנית כי במקומות שמוגדרים בייעוד עפ"י תכנית מאושרת חלות ההוראות התכנוניות המופיעות בתכניות שבתוקף והן לא משתנות מכוח תכנית חד/2020.

שמאי המשיבה

מצב קודם: שטח החלקה - 810 מ"ר * 2 יח"ד

שטח עיקרי עד 160 מ"ר ליח"ד: $320 = 1 * 320$

שטח עיקרי מעל 160 מ"ר ליח"ד: $3.60 = 0.9 * 4$

יציאה לג: 30 מ"ר * 0.7 = 21

מחסן: 32.4 * 0.5 = 16.20

מרתף: 100 מ"ר * 0.35 = 35

חניה: 50 מ"ר * 0.35 = 17.50

חצר: 485 מ"ר * 0.25 = 121.15

סה"כ = 534.45

שווי מ"ר מבונה: 534.45 מ"ר / 1900,000 ₪ = 3555 ₪

בהתחשב במיקום המגרש והגישה אליו מקדם הגדלת צפיות עם תוספת ז.ב. $0.9 =$

שווי מ"ר מבונה לחלקה בשטח 810 מ"ר לבניי 3 יח"ד = 3200 ₪

מצב חדש: שטח החלקה - 810 מ"ר * 3 יח"ד

שטח עיקרי עד 160 מ"ר ליח"ד: $480 = 1 * 480$

יציאה לג: 45 מ"ר * 0.7 = 31.50

מחסן: 48 * 0.5 = 24

מרתף: 150 מ"ר * 0.35 = 52.50

חניה: 75 מ"ר * 0.35 = 26.25

חצר: 444 מ"ר * 0.3 = 133.20

סה"כ = 747.45

שווי המגרש החדש: 747.45 מ"ר * 3200 ₪ = 2,391,504 ₪

ההשבחה: 2,391,504 * 1900,000 ₪ = 491,504 ₪

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

בהתחשב בפרק הזמן הנדרש לצורך הכנת תכנית מפורטת למימוש הזכויות הנוספות – דחיה
3 שנים 5% - I
השבחה = 424,580 ₪
למחצית החלקה * 0.5 = 212,290 ₪

11 עקרונות:

- א. עפ"י סעיף 5-4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי שישולם היטל עקב אף אחד
מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של
התכנית הראשונה לבין שווים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה.
ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב
ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר
בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.
ב. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכה.
גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים
שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת ההשוואה. למרות חסרונותיה השימוש בגישה
זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה
וממנו יש לחלץ שווי קרקע.
גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון, רע"א 161/79, שר האוצר נגד הרברט
זילברשטיין, פ"ד (3) 225 ו- ע"א 323/85, מדינת ישראל נגד אברהם אליהו
מזרחי פ"ד לט (4) 185.
ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת
שווי במצב קודם. אולם יש מקרים בהם ניתן לבדוד את הגורם המשביח ולבחון לגביו
בלבד, באם חלה השבחה. בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון
היתרונות / החסרונות לנכס הקיים.
ד. "התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא
יקום ולא יהיה היטל השבחה.
ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי
תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם" - דנ"א 3768/98.
ה. המצב הפיזי, התכנוני והמשפטי של הנכס כמתואר לעיל.
ו. נתוני שוק בהתאמות הנדרשות.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

12 הכרעה ושיקולים:

12.1 תכנית חד/ 761 תאריך קובע 01.10.85 :

12.1.1 מצב קודם :

חלקה 246 בגוש 10008 בשטח רשום של 1018 מ"ר נמכרה בתאריך 30.1.1984 בכ- \$ 6000 שמבטאים כ- \$ 5.9/מ"ר לפי שער \$ 0.1237 ממודד תאריך הקובע 10.32 ע"מ/ר

חלקה 75 בגוש 10008 בשטח רשום של 2028 מ"ר נמכרה בתאריך 20.6.84 בכ- 10000 \$ במחיר המבטא כ- \$ 4.9/מ"ר . לפי שער \$ 0.2175 ובש"ח 1.06 ע"מ , ממודע לתאריך הקובע 7.69 ע"מ/ר .

חלקה 182 בגוש 10008 בשטח רשום של 2010 מ"ר נמכרה בתאריך 10.4.85 בכ- 8000 \$ שמבטאים כ- \$ 7.96/מ"ר לפי שער \$ 0.9037 ובש"ח 7.458 ע"מ/ר . ממודד לתאריך הקובע 16.22 ע"מ/ר .

חלקה 98 בגוש 10008 בשטח רשום של 1000 מ"ר נמכרה בתאריך 10.4.85 בכ- \$ 7870 שמבטאים כ- \$ 7.87/מ"ר לפי שער \$ 0.8886 ובש"ח 6.993 ע"מ/ר ממודד לתאריך קובע 15.21 ע"מ/ר .

12.1.2 מצב חדש :

חלקות 289-290 בגוש 10008 בשטח רשום של 2079 מ"ר נמכרו בתאריך 12.1.86 בכ- \$ 23000 שמבטאים כ- \$ 11/מ"ר . שער \$ 1.4943 ובש"ח 16.437 ע"מ/ר . ממודד לתאריך הקובע 15.219 ע"מ/ר .

חלקות 283 בגוש 10008 בשטח רשום של 1060 מ"ר נמכרה בתאריך 8.5.1986 בכ- \$ 10,000 שמבטאים כ- \$ 9.433/מ"ר . שער \$ 1.4739 ובש"ח 13.903 ע"מ/ר ממודד לתאריך קובע 12.413 ע"מ/ר .

לאור הנ"ל ובהתחשב במיקום וצורת החלקה סביר להעמיד את השווי בחלקה:

שווי מצב קודם - \$ 6/מ"ר

שווי מצב חדש - \$ 11-12 / מ"ר

(המחירים כבר משקפים את הפיתוח הקיים בתאריך הקובע)

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
 שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

12.2 תכנית חד/ 947-תאריך קובע 17.12.1993.

12.2.1 עסקאות השוואה :

תאריך	גו"ח	שטח המגרש מ"ר	מחיר מוצהר \$ ב	שווי מ"ר מבונה
16.6.1994	10009/356	500	\$ 40,000	כ- 130 \$
16.7.1994	10009/115	500	\$ 50,000	כ- 160 \$

תאריך	גו"ח	שטח אקו'	תמורה	שווי מ"ר קרקע	שווי מ"ר אקו'
19.6.1994	10009/356 מגורים א'	494.35	40,000 \$	\$ 90	\$ 81
19.7.1994	10009/115 מגורים א'	627.75	50,000 \$	\$ 89	\$ 80
20.9.1994	10009/244 מגורים ב'	393.75	35,000 \$	\$ 107	\$ 89

12.2.2 פסיקת שמאים מכריעים בחדרה :

גו"ח	כתובת	שטח המגרש מ"ר	מחיר מוצהר \$-ב	שווי מ"ר מבונה
10009/91		17.12.1993	מגורים ב'	\$ 143
10041/104	אבשלום 19	17.12.1993	מגורים ב'	\$ 190
10035/359	הרב קוק	17.12.1993	מגורים ב'	\$ 255
10016/56	אוסקר כהן 16	15.5.1994	מגורים א'	\$ 160
10034/61	שלום ציערי 11	5.8.1994	מגורים א'	\$ 140

מסקנה :

בהתחשב במיקום ותאריך קובע :

שווי סביר = \$ 120 / מ"ר מבונה = כ- 360 שו/מ"ר

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

12.3 תכנית חד/450 ה' – תאריך קובע 26.7.99 :

12.3.1 שמאים מכריעים :

שמוי מ"ר מבונה	גו"ח	שמאי
850 ₪	10008/275	עאטף עאלם
820 ₪	10008/276	בצלאל קציר
820 ₪	10008/278	בצלאל קציר
850 ₪	10008/280	תמיר שדה
700 ₪	10008/282	מוטי דיאמנט

12.3.2 עסקאות השוואה משומתו של מוטי דיאמנט בחלקה 282 :

שמוי מ"ר מבונה	מחיר העסקה	יעוד	מועד עסקה	שטח נטו מ"ר	גוש/חלקה
\$ 224	175,750 \$	מגורים ד'	24/02/98	1,176	10008/209
212\$	200,000 \$	מגורים ד'	18/03/98	941	10008/265
230\$	288,000 \$	מגורים ד'	17/11/98	1,178	10008/223
265\$	250,000\$	מגורים ד'	14/06/99	941	10008/265
125\$	12,500\$	מגורים ד'	22/12/99	1,078	10008/56

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
 שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ממידע נדל"ן :

עסקה מיום 13.5.99 בחלקה 219 בגוש 10008 = מחיר למ"ר מבונה קרקע = כ- 900 ₪

עסקה מיום 14.6.99 בחלקה 265 בגוש 10008 = כ- 1050 ₪/מ"ר מבונה

עסקה מיום 17.11.99 בחלקה 223 בגוש 10008 = כ- 1000 ₪/מ"ר מבונה .

תאריך	גו"ח	שטח מגרש מ"ר	מחיר מוצהר	מחיר מוערך	שווי מ"ר/₪
19.5.99	10008/256	491	204,450 ₪	204,450 ₪	416.40 ₪
1.6.99	10008/242	2025	798,720 ₪	798,720 ₪	394.43 ₪
24.6.99	10008/291	1073	371,250 ₪	429,000 ₪	399.81 ₪
1.12.99	10008/211	1013	338,578 ₪	412,900 ₪	407.60 ₪

בהתחשב במיקום ותאריך קובע : שווי סביר = כ- 230\$/מ"ר מבונה = כ- 940 ₪/מ"ר מבונה.

13 תחשיב ההשבחה :

13.1 בגין תכנית מס' חד/761 לתאריך קובע 01/10/1985 :

13.1.1 שווי מצב קודם :

$$1350 \text{ מ"ר} * \$ 6 * 0.9^2 = \$ 7290$$

13.1.2 שווי מצב חדש :

$$810 \text{ מ"ר} * \$ 11.5 * 0.9^3 = \$ 8384$$

$$\text{השבחה} = \$ 1094$$

$$\text{בשקלים} = 1630 \text{ ₪}$$

$$\text{מחצית החלקה} = \underline{815 \text{ ₪}}$$

13.2 בגין תכנית חד/ 947 לתאריך קובע : 17/12/1993 :

תוספת מרתף

$$50 \text{ מ"ר מרתף} * 0.35 * 360 \text{ ₪} * 0.9^3 = \underline{5670 \text{ ₪}}$$

13.3 בגין תכנית מס' חד/450 ה' לתאריך קובע 26.07.1999 :

תוספת עליית גג

$$16 \text{ מ"ר} * 0.25 + 15 \text{ מ"ר} * 0.7 = 14.5 \text{ מ"ר אק'}$$

$$14.5 \text{ מ"ר אק' } * 940 \text{ ₪} * 0.9^3 = \underline{12,268 \text{ ₪}}$$

² מושע

³ שטח לפני הפרשה לשטחי ציבור

13.4 תכנית חד/ 2020

לפי החלטת ועדת ערר בערר מס' 8022/16 משה שולומוביץ נ. ועדה המקומית לתו"ב להלן העתק הקטע הרלוונטי מההחלטה :

" ... לאחר שבחנו את הוראות התכנית אנו מקבלים את טענת הערר בענין זה. לטעמנו, יש לפרש את הוראות התכנית כמתירות תוספת של יח"ד עד לצפיפות של 16 יח"ד לדונם, אולם לא נקבעו בתכנית הוראות הפותחות פתח ויוצרות פוטנציאל לתוספת הזכויות. הדברים עולים מהוראות התכנית הן ביחס ליעוד בו מצוי המגרש והן ביחס ליעוד מע"ר באופן המאבחן את ההוראות הרלוונטיות לענייננו...".

לדעתנו זכויות הבניה לפי חד/ 2020 אינן משתנות ועומדות על 324 מ"ר עיקרי לחלקה הנישומה.

בחלוקה ל – 160 נקבל רק שתי יחידות דיור ולא שלוש, כך שלמעשה אין השבחה מכוח תכנית חד/2020

לאור זאת אין השבחה בגין תכנית זו.

עאלם.ע.שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם – שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

14 השומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה שחלה עקב מימוש זכויות מלא, העברה בטאבו, במחצית החלקה הנדונה, נאמד על ידי כדלקמן:

מס' תכנית	תאריך קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה 50%
חד' / 761	01/10/1985	₪ 815	₪ 407.5
חד' / 947	17/12/1993	₪ 5,670	₪ 2,835
חד' / 450 ה'	26/07/1999	₪ 12,268	₪ 6,134
חד' / 2020	26/05/2014	אין השבחה	

חל הצמדה וריבית כחוק.

15 שכ"ט

שכ"ט יחול על שני הצדדים בחלקים שווים.

ולראיה באתי על החתום,
עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה